

千里ニュータウンにおける団地再生事業 ～はぐくもう。URのある街。千里グリーンヒルズがはじまります～

独立行政法人都市再生機構



千里ニュータウンの概要
 事業期間 1961(S36)年(起工)～1970(S45)年
 事業主体 大阪府企業局
 事業手法 一団地の住宅経営/新住宅市街地開発法
 開発面積 1,160ha(計画人口 150,000人)
 吹田市域 791h(8住区)、豊中市域 369ha(4住区)

完成する千里グリーンヒルズの概要
【千里グリーンヒルズ竹見台】
 吹田市竹見台1丁目1番、竹見台2丁目1番
 101号棟 RC造 14階建 1棟 263戸
 201号棟 RC造 地下1階地上10階建 1棟 197戸
【千里グリーンヒルズ東町】
 豊中市東町2丁目7番
 101号棟 RC造 7・12階建 1棟 156戸
 102号棟 RC造 8階建 1棟 70戸
 103号棟 RC造 6・12階建 1棟 154戸

■ 千里グリーンヒルズではぐくむ、千里ニュータウンの未来。

1962年にまちびらきした千里ニュータウンは、1,160ヘクタールにもおよぶエリアに計画された、日本で初めての大規模なニュータウンです。起伏のある千里丘陵の地形を活かしながら、約21%もの面積の公園や緑地を確保。まちびらきから約60年が経過し、豊かなコミュニティと緑あふれる街へと成長してきた千里ニュータウンでは、駅前の再整備や住宅の更新などが進み、UR賃貸住宅でも高経年化や社会環境の変化に対応すべく4団地で団地再生事業(建て替え)に着手し、うち2団地で千里ニュータウン内ではURとして初となる建替後賃貸住宅の完成を迎えます。

建て替え後に誕生するUR賃貸住宅は、「千里グリーンヒルズ」という名称で統一。ニュータウン開発における様々なチャレンジ、市民活動などの多様なコミュニティ活動、千里ニュータウンやUR賃貸住宅の魅力の一つでもある緑や屋外空間、そして暮らしの中で感じる豊かさや心地良さなどをはぐくむ舞台にしていきたいという想いを込め、シンボルマークや共通のロゴマークも作成し、統一感を持たせています。



千里グリーンヒルズ シンボルマーク

■ URの団地再生事業(一部建替えという新たな手法と高層棟の建て替え)

URは、2018年12月に「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を策定し、「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち」の実現を目指し、3つの視点で地域及び団地ごとの特性に応じたUR賃貸住宅ストックの多様な活用を推進しています。また、千里ニュータウンでは、大阪府、豊中市、吹田市、大阪府住宅供給公社、大阪府タウン管理財団(現大阪府都市整備推進センター)、URの6者で千里ニュータウン再生連絡協議会を2007年に立ち上げ、学識経験者・住民代表・市民活動団体代表で構成する「千里ニュータウン再生のあり方検討委員会」の提言を踏まえ「千里ニュータウン再生指針」を策定し、ニュータウン再生に向けた取組みを進めています。

■ ストック活用・再生ビジョン3つの視点

多様な世代が安心して住み続けられる環境整備

地域関係者と連携しながら、少子高齢社会・多様なライフスタイルに対応した住環境を提供します。

持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進

地方公共団体や民間事業者等と連携し、団地の役新機能の多様化を図るまちづくりを進め、地域の価値と魅力を高めます。

賃貸住宅ストックの価値向上

既存ストックの有効活用のほか、建替えや改善など様々な手法によりライフスタイルの変化や多様なニーズに応えます。

ストック活用・再生ビジョンにおける3つの視点

URにおける団地再生事業はこれまで、中層住棟(4～5階建て)の高層化、かつ、「団地全体の建て替え」(全面建替え)が一般的であったことから、建築基準法86条に基づく一団地認定については一旦取り消しを行い、建て替えを行う区域(先工区)と建て替え後の住棟が完成するまで仮移転先として維持管理する区域(後工区)の2つの区域の認定の取得が一般的でした。一方、このたび完成した千里竹見台・新千里東町では、新たに賃貸住宅を建設する「事業区域」と既存住棟を引き続き活用する「継続管理区域」の2つの区域を設定し、事業区域にお住まいの方には建替後賃貸住宅または継続管理区域の住棟のどちらかを選択していただく「一部建替え」(団地の一部のみ建て替え)という事業手法を取り入れており、一団地認定については、10階を超える高層住棟1棟の解体跡地という規模や形状等の制約がある敷地で新たな住棟を建設するということもあり、認定は一旦取り消すものの、事業区域と継続管理区域を合わせた一体の敷地での認定手続きで事業を進めました。

団地の一部の建て替えであることから、千里竹見台では従前の建物位置や形状をほとんど変えることなく、また、新千里東町では従前の囲み型配置を意識した建て替え計画としたことで、緑や広場、駐車場など団地全体の資産を活かしながら、これまで培われてきた屋外空間や景観、お住まいの方のコミュニティや生活環境を著しく変えることなく事業を進めています。

① コミュニティの醸成と新たな交流の創出

長い年月を経て育まれてきたコミュニティのさらなる醸成や新たに入居される方々を含めお住まいの皆さまが楽しく住み続けられるよう、共用部の設計ではお住まいの方からの交流の場や居場所づくりについてのご意見も参考にしています。例えば、集って料理が楽しめるキッチンや可動式間仕切りにより一体利用できる広い空間のある集会所は交流イベントや様々なサークル活動の利用が考えられ、キッチンカーなども止められる広いスペースやデッキ型のベンチが設置された屋外空間は地域の方との交流の場としての活用も期待されます。

② 豊かな緑と屋外空間の継承

これまで親しまれてきた団地の豊かな緑は、千里ニュータウンの歴史とともに成長してきました。この豊かな緑や屋外空間は、UR賃貸住宅の魅力であり、地域に親しまれてきた場でもあります。千里グリーンヒルズでは新たに創り出すものと大切に受け継ぐものとを組み合わせ、そこに暮らす人々が心地良さを感じられる屋外環境づくりを目指し、地形や地域とのつながりを意識した建物配置や樹木の一部保存に取り組んでいます。

③ 快適で安全・安心な暮らしを提供

建物竣工から50年以上が経過し、建物の高経年化や住宅設備の更新への対応の検討が必要となります。多様化するライフスタイルやニーズに応えられるよう、建替後賃貸住宅では様々な間取りを用意しています。住宅内は段差をできるだけ解消し、手すりやCPマーク表示のある防犯性の高い建具の使用、高効率給湯暖房機や浴室暖房乾燥機、3口のガスコンロなど快適さをさらに高める機能を設置。また、建物の入り口にはオートドアロックシステム採用し、住宅内のカラーモニター付住宅情報盤により、室内での来訪者の確認や非常時・火災時には警報音などで知らせるなど、快適で安全・安心に暮らせる住宅を計画しています。



一体利用可能な集会所

アイランド型キッチンを併設した集会所



広い集会所前のスペース

エントランス前の保存樹木とベンチ



育まれてきた団地内の緑・屋外空間

継続管理区域の既存樹木と新築住棟



トイレと一体になった洗面所

オートドアロック設備

これからも「持続可能なまちづくり」を理念として、千里ニュータウンでは地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用に取り組めます。